



RAPPORT  
DE CONTRÔLE 2016

**RAPPORT DE CONTRÔLE 2016**

**N° 2016-081**

**ASSOCIATION SOLIHA DU TARN-ET-GARONNE**

**82**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-081 ASSOCIATION SOLIHA DU TARN-ET-GARONNE – (82)

Président : Gilbert Raust  
 Directeur : Laurent Desalme  
 Adresse : 12-16 allée du Consul Dupuy 82000 Montauban

**AU 31 DECEMBRE 2015**

Nombre de logements familiaux gérés :	<b>122</b>	Nombre de logements familiaux en propriété :	<b>11</b>	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	<b>0</b>
---------------------------------------	------------	--	-----------	--	----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
<b>PATRIMOINE</b>				
Logements vacants (hors vacance technique)	8,2 %	3,4 %	2,9 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	31,9 %	11,6 %	9,6 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-3,9 %	2,5 %	1,5 %	
<b>POPULATION LOGEES</b>				
Locataires dont les ressources sont :				(1)
• < 20 % des plafonds	64,3 %	28,3 %	X	
• < 40 % des plafonds	85,7 %	47,7 %	x	
• > 100 % des plafonds	0 %	7,2 %	x	
Bénéficiaires d'aide au logement	68,68 %	59,2 %	50,6 %	
Familles monoparentales	32 %	21,9 %	20 %	
Personnes isolées	56 %	41,8 %	37,4 %	
<b>GESTION LOCATIVE</b>				
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	6,9 %		14,4 %	(3)
<b>STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE</b>				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	145			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2,3		4,3	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	7 %		12,6 %	

1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des 'OPH

#### POINTS FORTS :

- ▶ Accompagnement social de personnes fragiles
- ▶ Mobilisation d'un parc privé accessible pour des ménages défavorisés
- ▶ Gouvernance impliquée

#### POINTS FAIBLES :

- ▶ Gestion locative peu rigoureuse
- ▶ Situation financière très fragile et en cours de dégradation
- ▶ Taille et effectif réduits

#### IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Diagnostics techniques non réalisés (plomb, amiante, DPE)
- ▶ Absence de régularisation des charges locatives pour la majorité des logements
- ▶ Dépassement de loyer maximum pour deux logements HLM
- ▶ Baux non règlementaires (non mis à jour et absence des pièces jointes obligatoires)

*Les anomalies réglées en cours de contrôle ne seront pas mentionnées dans la version définitive*

---

Précédent rapport de contrôle : 2009-005 mai 2009

Contrôle effectué du 4 octobre 2016 au 16 décembre 2016

Diffusion du rapport définitif : Juillet 2017

# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-081

## ASSOCIATION SOLIHA DU TARN-ET-GARONNE – 82

Synthèse .....	7
1. Préambule .....	9
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte.....	9
2.1 Contexte socio-économique .....	9
2.2 historique et activités .....	9
2.2.1 Historique.....	9
2.2.2 Activités de l'association .....	10
2.3 Gouvernance.....	11
2.4 organisation .....	11
2.5 Conclusion .....	12
3. Patrimoine.....	13
3.1 Caractéristiques du patrimoine .....	13
3.1.1 Description et localisation du parc .....	13
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	13
3.2 entretien du patrimoine .....	13
3.2.1 Entretien du bâti.....	13
3.2.2 Sécurité dans le parc.....	13
3.2.3 Diagnostics techniques.....	14
3.3 Accessibilité économique du parc.....	15
3.3.1 Loyers.....	15
3.3.2 Charges locatives .....	15
3.3.3 Prestations de gestion pour le compte de « clés du sud » .....	16
3.4 Conclusion .....	16
4. Politique sociale et gestion locative .....	17
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	17
4.2 Accès au logement .....	17
4.2.1 Connaissance de la demande .....	17
4.2.2 Gestion des attributions.....	17
4.2.3 Analyse de la gestion des attributions .....	17
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	18
4.3.1 Contrats de location et de sous-location.....	18

4.4	Traitement des impayés .....	19
4.5	Conclusion .....	19
5.	tenue de la comptabilité et analyse financière .....	20
5.1	Analyse financière .....	20
5.2	Conclusion .....	22
6.	Annexes.....	23
6.1	Informations générales sur l'association .....	23
6.2	Organigramme.....	24
6.3	Sigles utilisés.....	25

## SYNTHESE

L'association PACT 82 est devenue SOLIHA Tarn-et-Garonne par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2015 suite au rapprochement, au niveau national, de la fédération des PACT et de la fédération Nationale « Habitat et Développement » intervenu le 20 mai 2015.

Du fait des graves difficultés financières récentes de l'association, le tribunal de grande instance de Montauban, par jugement du 30 septembre 2013, a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à son égard. L'association a poursuivi son activité pendant la procédure, qui a abouti en 2014 à l'approbation par le tribunal d'un plan de redressement d'une durée de 10 ans prévoyant un étalement des dettes.

Les activités de l'association se déclinent, d'une part en missions contractuelles d'ordre technique et urbanistique exercées pour des collectivités ou établissements publics et, d'autre part, en missions sociales liées au logement de personnes défavorisées. Elle exerce dans ce cadre une activité de gestion immobilière. Le contrôle a porté essentiellement sur cette activité et sur une analyse globale de la situation financière.

Au 1<sup>er</sup> novembre 2016, l'association gère 122 logements, soit en propriété (11 logements) soit pour le compte de tiers, particuliers ou bailleurs sociaux. Outre les logements bénéficiant de baux classiques, cette gestion s'exerce dans le cadre de plusieurs dispositifs : location/sous-location, logements temporaires, agence immobilière à vocation sociale « Clés du sud », baux glissants.

L'association dispose d'une gouvernance impliquée dans son fonctionnement. Des insuffisances doivent cependant être corrigées. L'organisation est relativement efficiente, mais la petite taille de la structure est pénalisante pour gérer les différentes activités et elle ne maîtrise pas toutes les réglementations.

Acteur reconnu dans le domaine de l'accompagnement social de personnes défavorisées, l'association remplit sa mission sociale en permettant à ces ménages d'accéder à une offre locative diversifiée et adaptée.

Une rigueur insuffisante et un défaut de veille juridique conduisent à diverses irrégularités dans le domaine de la gestion locative, toutefois sans conséquences majeures pour les locataires : quelques dépassements des loyers maximums de conventions APL, baux non mis à jour des dernières évolutions réglementaires, absence de régularisation des charges locatives, ...


En matière de maintenance du patrimoine, les travaux nécessaires ont été réalisés ou sont programmés à court terme. L'absence de réalisation des diagnostics techniques, en infraction aux réglementations sur les risques technologiques, l'amiante, la lutte contre le saturnisme et les performances énergétiques, déjà signalée dans le dernier rapport, pose de graves problèmes en termes de sécurité des personnes et de responsabilité juridique.

Du fait de l'obtention de différés de remboursement d'emprunts de la part de la CDC et de renoncements de plusieurs créanciers en 2014, la structure financière et la trésorerie ont été redressées, le fonds de roulement négatif jusqu'à 2013 redevenant positif (+145 k€ fin 2015).

Néanmoins cet équilibre reste fragile et provisoire. D'une part les éléments produits par l'association pour 2016 laissent présager un autofinancement à nouveau négatif en 2016. D'autre part les différés d'amortissement obtenus dans le cadre du plan de redressement ne font que reporter une charge et vont impacter cette rentabilité pour les prochaines années, avec des remboursements d'emprunts qui vont passer de 10 k€ aujourd'hui à 22 k€ en 2018 puis 33 k€ annuels par la suite.

Des mesures de redressement structurelles doivent encore être prises pour conserver un autofinancement positif. La mise en place d'une véritable comptabilité analytique permettant des réflexions stratégiques étayées semble une première étape indispensable. Cela permettra, dans un second temps, de consolider des partenariats avec les acteurs du département qui souhaitent faire perdurer le rôle social joué par l'association sur la base de propositions financières viables pour les prestations à réaliser.

Le Directeur général

  
Pascal Martin Gousset



# 1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'association SOLIHA du Tarn-et-Garonne en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...).

Le dernier rapport de contrôle (rapport Miilos n° 2009-005) avait relevé que l'association remplissait de façon attentive sa mission sociale en faveur des populations spécifiques et avait redressé sa situation financière. Il pointait des insuffisances dans le domaine de la gestion locative parfois préjudiciables aux locataires. Le présent contrôle a porté essentiellement sur cette activité et sur une analyse globale de la situation financière.

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Impacté par le dynamisme de l'agglomération toulousaine, le département du Tarn-et-Garonne (250 352 habitants –source Insee 2013) connaît une croissance démographique régulière qui profite essentiellement à la communauté d'agglomération du grand Montauban (8 communes comptant 70 000 habitants).

Au plan économique, il est marqué par un important taux de chômage : 11,9 % de la population active au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 et connaît le second plus fort taux de pauvreté de la région : 17,3 % de la population pour une moyenne régionale de 14,5 %.

Le marché locatif est détendu, du fait notamment d'une offre privée fortement développée ces dernières années. Cela se traduit par une vacance de logement élevée, avec 9,6 % dont 10,3 % sur Montauban, contre 7,7 % au niveau national.

### 2.2 HISTORIQUE ET ACTIVITES

#### 2.2.1 Historique

L'association PACT 82 est devenue SOLIHA Tarn-et-Garonne par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2015, suite au rapprochement, au niveau national, de la fédération des PACT et de la fédération Nationale « Habitat et Développement » intervenu le 20 mai 2015.

Du fait de graves difficultés financières récentes de l'association, le tribunal de grande instance de Montauban, par jugement du 30 septembre 2013, a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à son égard. Dans ce cadre, le blocage du paiement des fournisseurs, clients, partenaires et organismes publics a généré une dette 480 446 € (y compris les prêts bancaires en cours). L'association a poursuivi son activité pendant la période de redressement judiciaire.

Cette procédure a abouti à l'approbation d'un plan de redressement par le tribunal (jugement du 29 septembre 2014). Ce plan d'une durée de 10 ans prévoit le règlement des dettes par échéance annuelle progressive de 12 197 € pour l'année N+1 à 35 791 € à partir de l'année N+5 jusqu'à l'année N+10, le règlement se faisant par mensualité auprès du notaire désigné comme commissaire de l'exécution du plan.

## 2.2.2 Activités de l'association

Les activités de l'association se déclinent, d'une part en missions sociales liées au logement de personnes défavorisées et, d'autre part en mission contractuelles d'ordre technique et urbanistique exercées avec des collectivités ou établissements publics.

### 2.2.2.1 Gestion locative

La gestion locative est présentée par l'association dans son rapport d'activité comme une composante de l'accompagnement social. De fait, ces deux activités sont étroitement imbriquées et parfois difficiles à différencier pour elle, la mise à disposition d'un logement à certains publics étant toujours assortie d'une mission d'accompagnement social entrant dans le cadre de prestations contractuelles rémunérées (cf. § 2.2.2.2). D'autant que l'accompagnement social comme la gestion locative (attribution, état des lieux, signature du bail,...) sont, dans l'organisation actuelle, assurés par les mêmes agents, en l'occurrence les conseillères en économie sociale et familiale.

Au 1<sup>er</sup> novembre 2016, l'association gère 122 logements, soit en propriété (11 logements) soit pour le compte de tiers, dans le cadre de plusieurs dispositifs dont la répartition est la suivante :

Nombre lgts novembre 2016	Parc propre	Bailleurs sociaux	Bailleurs privés	Nbre lgts gérés	Dispositifs
Logements « ordinaires »	11	19	30	60	Baux classiques, logements « stables »
Logements temporaires		10	3	13	Dispositif ALT (allocation logement temporaire)
Clés du sud			49	49	AIVS (agence immobilière à vocation sociale) Gestion de parc privé avec garanties au bailleur
<b>Totaux</b>	<b>11</b>	<b>29</b>	<b>82</b>	<b>122</b>	

34 logements sont conventionnés, dont la totalité des logements en propriété. Depuis le dernier contrôle de la Miilos (2009) le nombre de logements gérés a nettement diminué (de 160 à 122), surtout dans la forme classique de location/sous-location jugée trop risquée pour l'association, qui assume de fait les risques de vacance et d'impayés. Concernant les logements sociaux, la formule privilégiée se limite à une prestation d'accompagnement social, le bailleur social conservant la gestion locative. Le nombre de logements sociaux gérés a ainsi diminué depuis 2009 (de 41 à 29) et en 2015 les 6 logements de la résidence La Lizotte ont été rendus en gestion à la SA des Chalets. Le principal bailleur social partenaire est l'office départemental du Tarn-et-Garonne, « Tarn-et-Garonne Habitat » (TGH), propriétaire de 26 logements loués ou gérés par l'association. Les deux autres bailleurs HLM partenaires sont la SA Patrimoine (deux logements) et la SA des Chalets (un logement).

Concernant les logements privés, la location/sous-location pèse lourdement sur l'équilibre des comptes, compte tenu de la garantie de loyers et de remise en état des logements dont bénéficient les propriétaires. De ce fait l'association s'oriente de plus en plus vers une gestion par son agence immobilière à vocation sociale « Clés du sud ». Aussi le nombre de logements gérés dans ce cadre a augmenté (+7) depuis 2009.

### 2.2.2.2 Missions sociales liées au logement

L'association assure des actions d'accompagnement social, d'étude et d'investissements à vocation sociale, notamment dans l'habitat.

Elle participe aux dispositifs FSL (fonds de solidarité pour le logement) et AVDL (accompagnement vers et dans le logement), Elle assure des missions de médiation et d'accompagnement lors de projets adaptés avec les gens du voyage.

A la suite du dépôt de bilan du Groupement départemental d'insertion par le logement (GDIL) en 2006, le PACT a repris intégralement les activités de cette structure, notamment la gestion d'une résidence sociale donnée à

bail jusqu'en 2030. Il a repris également l'activité du Comité local pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ) et l'hébergement temporaire pour lesquelles il perçoit l'allocation logement temporaire (ALT).

### **2.2.2.3 Activités contractuelles techniques et urbanistiques**

L'association anime l'OPAH (opération programmée pour l'amélioration de l'habitat) de la communauté d'agglomération du Grand Montauban (CAGM). Elle réalise des missions d'audit et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour des travaux d'économie d'énergie et d'assistance aux personnes âgées ou handicapées pour favoriser leur maintien à domicile. Dans le cadre de la lutte contre l'habitat dégradé, elle réalise également des diagnostics concernant la décence et l'habitat indigne pour le compte de différentes institutions ainsi que des prestations de conseils aux bailleurs privés pour l'amélioration de leur logement.

## **2.3 GOUVERNANCE**

L'association est présidée depuis le 21 novembre 2014 par M. Gilbert Raust. Il succède à M. Yvon Collin, sénateur, qui présidait l'association depuis 1985 et a été nommé président d'honneur. Le CA est composé de 22 membres. Dans l'exercice de leur fonction, les administrateurs ne bénéficient d'aucun remboursement de frais.

La gouvernance est impliquée. La fréquence des réunions (4 réunions par an en moyenne depuis 2011) est conforme aux statuts qui prévoient trois réunions au minimum par an. Un bureau composé de six administrateurs se réunit au moins une fois par mois.

La qualité des informations fournies au CA et aux partenaires, principalement à travers le rapport annuel d'activité, est satisfaisante, et les orientations stratégiques suite au redressement judiciaire ont été exposées et débattues.

Néanmoins des questions importantes relevant de la gestion locative (ex : augmentation annuelle des loyers) ne sont pas abordées et laissées à l'initiative des salariés (cf. § 3.3.1)

Les règles de mise en concurrence ne sont pas connues de l'association qui ne pensait pas relever de la réglementation sur la commande publique. Pourtant, de par ses statuts, son financement et ses activités, en tant que pouvoir adjudicateur, elle est soumise aux règles de la commande publique posées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises aux marchés publics<sup>1</sup>. Cependant la faiblesse des montants en jeu relativise fortement ce constat : le seuil de 15 k€, porté à 25 k€ au 1<sup>er</sup> octobre 2015 n'a été dépassé qu'une fois depuis 2011 pour les travaux d'amélioration de l'immeuble de la rue Giliaque. L'association devrait néanmoins assurer une mise en concurrence minimale pour les marchés significatifs (plusieurs devis écrits) afin de respecter les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures, qui s'appliquent en principe dès le premier euro. De même les contrats du commissaire aux comptes et de l'expert-comptable sont reconduits tacitement chaque année (12 900 € chacun sur 3 ans) alors que ces prestations devraient faire l'objet d'une mise en concurrence.

## **2.4 ORGANISATION**

Fin 2015, l'association emploie 8 salariés (9 fin 2016) en équivalent temps plein (ETP), contre 11,5 au dernier contrôle.

M. Laurent Desalme est directeur depuis septembre 2014. L'association n'est pas structurée en services et il n'y a pas d'organigramme mais on distingue néanmoins trois pôles : un pôle social composé de travailleurs sociaux (trois conseillères en économie sociale et familiale, CESF) assurant les prestations sociales et la gestion locative ; un pôle technique comprenant également 3 agents, dont un contrat d'accompagnement dans l'emploi (CAE) recruté en avril 2016, assurant les prestations techniques et l'entretien du parc. Un pôle administratif composé d'une comptable et d'une secrétaire.

---

<sup>1</sup> L'abrogation de cette ordonnance par l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, applicable à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016, ne remet pas en cause ces constats.

Les erreurs relevées en matière de suivi technique et de gestion locative, donnant lieu à différentes observations (cf. chapitres 3 et 4), sont liées principalement à la taille réduite de la structure et à la charge de travail importante de certains agents qui assurent seuls des activités réparties entre différents services dans des organismes de taille plus importante. Elles témoignent également d'un manque de directives et de contrôle dans le management de la structure. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'association indique avoir recruté un nouveau directeur début 2017 ayant une expérience en gestion immobilière.

## **2.5 CONCLUSION**

L'association dispose d'une gouvernance impliquée dans son fonctionnement. Des insuffisances doivent être corrigées (respect des règles de la concurrence, politique des loyers). L'organisation est globalement efficiente, mais la petite taille de la structure est pénalisante pour gérer les différentes activités et maîtriser des réglementations complexes.

## 3. PATRIMOINE

### 3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

#### 3.1.1 Description et localisation du parc

L'association ne produit pas de logements sociaux. Son propre parc se limite à trois immeubles totalisant 11 logements. Elle est propriétaire d'un immeuble ancien composé de 4 logements, situé rue Giliaque, dans le centre historique de Montauban, acquis en 1993 et réhabilité dans le cadre d'un financement PLAÏ. Elle est également propriétaire d'un pavillon T7 situé à Saint-Porquier financé en PLATS et mis en service en 1995. Enfin elle détient un droit réel (bail emphytéotique) sur un immeuble ancien de 6 logements conventionné ANAH dans le cadre d'un bail à réhabilitation. Cet immeuble situé à Dunes appartient à l'association diocésaine.

#### 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance globale (8,2 % au 1<sup>er</sup> novembre 2016) est supérieure à la moyenne départementale (5,8 % source RPLS au 1er janvier 2015) ce qui est normal du fait de la spécificité de la population accueillie et du caractère temporaire de la plupart des locations. La vacance sur les logements « Clef du sud » est moindre (6,1 %) que sur les logements en gestion directe (location/sous-location et parc propre, 10,8 %). L'évolution de la vacance devrait néanmoins être suivie dans la mesure où elle impacte fortement la rentabilité. Or l'association ne tient pas de statistiques sur ce thème. Pour 2015 le coût de la vacance (37 k€) représente près de 13 % des loyers théoriques.

Le taux de rotation (31,9 % en 2015) est très élevé par rapport à la norme des bailleurs HLM (12,0 % pour le département région source RPLS 2015), ce qui s'explique également par le caractère temporaire de l'offre de logement (baux glissants, ALT, ...)

### 3.2 ENTRETIEN DU PATRIMOINE

#### 3.2.1 Entretien du bâti

Pour la maintenance du parc, l'association recourt à des entreprises qui effectuent essentiellement les remises en état de logements à la relocation et les petits dépannages incombant au locataire. Le budget annuel d'entretien du parc géré est donc modeste (12 k€ par an en moyenne sur la période 2012-2015) mais est adapté aux besoins, les travaux lourds incombant aux propriétaires.

La visite de l'ensemble du patrimoine de l'association a permis de constater qu'il était dans un état d'entretien correct. L'immeuble de 4 logements de la rue Giliaque vient de faire l'objet de travaux de gros entretien pour un montant de 25 k€ (peintures, réfection des sols et changement des menuiseries). L'immeuble de 6 logements de Dunes a fait l'objet de travaux de remise en état en 2014 suite à un sinistre incendie (23 k€). La maison de Saint Porquier a fait l'objet en 2012 des travaux de sécurité urgents évoqués dans le précédent rapport notamment la remise en état du garage qui menaçait de s'écrouler et le changement de la chaudière (travaux réalisés en 2012 pour un montant global de 10 k€), mais présente encore des désordres liés à une occupation inadaptée. Une procédure d'expulsion est en cours.

La visite de la résidence sociale à Montauban (principale résidence gérée, 17 logements appartenant à l'office Tarn-et-Garonne habitat) a également permis de constater un état d'entretien satisfaisant : elle fait l'objet actuellement d'un programme de réhabilitation globale par l'office comprenant notamment la façade, le hall et le changement des menuiseries.

#### 3.2.2 Sécurité dans le parc

L'association s'assure que les locataires ont bien contracté une assurance « multirisques habitation » conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, et qu'ils sont à jour de leur cotisation. Des relances par courriers recommandés sont envoyées de manière systématique tous les mois.

Elle ne prend pas en charge l'entretien des appareils individuels à gaz (chaudières, chauffe eaux et VMC) qui incombe aux locataires comme le prévoit la réglementation. Néanmoins depuis 2014 une procédure a été mise en place à l'instar de ce qui existe pour les assurances. L'association demande chaque année aux occupants (locataires ou sous locataires) disposant d'un appareil individuel à gaz ou fuel de lui fournir l'attestation d'entretien. Elle propose également, s'ils ont des difficultés de paiement, de prendre en charge la prestation avec un remboursement en plusieurs échéances. Si la mise en place de cette procédure est un progrès certain, l'association manque encore de rigueur en termes de suivi et de relance. Ainsi au moment du contrôle sur 33 occupants concernés, 13 n'avaient pas fourni d'attestation et l'association ne disposait pas d'information sur l'entretien de leur appareil.

Il n'y a pas d'ascenseur dans le parc propre et la résidence sociale. Lorsque l'association est locataire dans un immeuble disposant d'un ascenseur, l'entretien relève du propriétaire (copropriété ou OHLM).

### **3.2.3 Diagnostics techniques**

Aucun des diagnostics techniques obligatoires n'est réalisé sur le parc propre ou n'a pu être produit sur le parc loué, en infraction aux réglementations sur les risques technologiques, l'amiante, la lutte contre le saturnisme et les performances énergétiques.

Les diagnostics réglementaires n'ont pas été effectués sur le patrimoine propre malgré son caractère ancien (10 logements construits avant 1949) et aucune suite n'a été donnée à l'observation du dernier rapport d'inspection de 2009 qui pointait déjà cette irrégularité. Ces diagnostics sont pourtant obligatoires depuis :

- 2005 pour l'état des risques naturels miniers et technologiques (ERMNT), complété par un arrêté du 19 mars 2013,
- 1998, 2005 et 2011 pour l'amiante : pour les logements construits avant 1997 1998 (amiante friable), 2005 (parties communes) et 2011 (parties privatives). Depuis 2011 l'obligation de repérage des matériaux de la liste A est étendue aux parties privatives des immeubles collectifs d'habitation [DAPP, décret n° 2011-629 du 3 juin 2011],
- 2007 (1<sup>er</sup> juillet) pour le diagnostic de performances énergétiques (DPE) [articles L. 134-1 à 5 du CCH],
- 2008 (1<sup>er</sup> août) pour la lutte contre le saturnisme (plomb). Les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) concernent les logements construits avant 1949 [art. L. 1334-6 et suivants du code de la santé publique].

Les diagnostics doivent être établis et communiqués aux tiers (locataires, personnel, intervenants extérieurs), selon des modalités fixées par les textes et variables selon les diagnostics (information dans le bail, annexe au bail, communication des dossiers aux tiers, affichage).

Le constat est identique que les logements soient propriété de l'association ou mis à disposition par des tiers (privés ou organismes d'HLM) pour sous-location. L'association ne s'assure pas de l'existence éventuelle de diagnostics réalisés par le propriétaire et n'est pas en mesure de les produire. Ni les locataires, ni les entreprises intervenant sur les logements ne sont donc avertis des dangers potentiels encourus concernant le saturnisme et l'exposition à l'amiante.

Concernant les DPE et le plomb, une démarche a pourtant été réalisée en 2009 auprès de l'ensemble des propriétaires, afin de leur proposer de réaliser les diagnostics par l'intermédiaire d'un prestataire sélectionné par SOLIHA. Après adhésion des propriétaires, la prestation a été réalisée mais s'est avérée de piètre qualité, avec des résultats erronés et globalement inexploitable (erreurs sur les surfaces, « copier-coller » d'autres logements,...). La prestation facturée 4 970 € a été réglée au prestataire mais n'a pas été répercutée aux propriétaires. Depuis l'association n'a plus réalisé de DPE et de diagnostic plomb ni pour son parc propre ni pour le parc géré.

A l'issue du rapport, l'association indique qu'une solution a été retenue qui consiste à faire réaliser les diagnostics en interne par un salarié qui sera formé et détiendra les certifications nécessaires. Un courrier sera envoyé à tous les propriétaires, en leur demandant, soit de fournir une copie des diagnostics obligatoires s'ils ont été réalisés, soit de confier leur réalisation à l'association.

### **3.3 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC**

#### **3.3.1 Loyers**

L'augmentation annuelle des loyers est opérée sans analyse et sans validation par le CA.

Pour le parc propre, même s'il ne s'agit pas d'une délibération obligatoire comme pour les OHLM, il appartient au CA de débattre de la politique en matière de loyer et de fixer l'augmentation annuelle. Or les loyers sont augmentés chaque année de manière automatique par le service comptable selon la variation de l'indice des loyers, sans validation du CA. Pour le parc conventionné, si l'indice détermine le maximum par logement, les organismes peuvent tout à fait décider d'une augmentation moindre, ce qui est souvent le cas pour les bailleurs HLM, en particulier quand le taux de variation de l'indice est important. De plus, l'augmentation des loyers ne fait l'objet d'aucun contrôle interne, ce qui ne permet pas de détecter des erreurs toujours possibles en présence d'une réglementation complexe et évolutive. Ainsi de 2011 à 2013 l'indice utilisé pour le parc HLM était erroné (variation de l'IRL du trimestre 2 au lieu du trimestre 3, même si dans ce cas le cumul sur trois ans a été favorable aux locataires).

L'association indique dans sa réponse qu'une nouvelle procédure va être mise en place pour que le premier CA de l'année, après la sortie des nouveaux indices, valide après délibération l'augmentation annuelle des loyers.

Le contrôle exhaustif du respect des taux maxima de loyers autorisés fait apparaître des dépassements pour deux logements.

Les dépassements identifiés à partir de l'examen de l'ensemble des conventions (parc public et privé), pris en compte au-delà de 0,5 % des taux maxima autorisés, concernent deux logements appartenant à l'office TGH et gérés par l'association. Le premier dépassement (7,38 % pour un PLAI situé à Albias) avait déjà été relevé lors du précédent contrôle. Il s'explique par le mode de paiement de la prestation de gestion à l'association : application d'une majoration de loyer de 10 % par rapport au loyer quittancé par l'office HLM. Cette méthode peut avoir l'inconvénient, alors que le loyer facturé à l'association respecte le loyer maximum, de faire payer au sous-locataire un loyer en dépassement. Cette méthode, abandonnée depuis, est toujours appliquée sur cette ancienne convention. Le mode de rémunération de l'association doit être renégocié avec TGH. Le second dépassement (10,96 %, logement situé rue Fourastié à Montauban), existe déjà dans le loyer quittancé à l'association et appliqué ensuite par elle au sous-locataire. L'association devra se rapprocher de TGH cette erreur leur étant imputable (cf. rapport Ancols 2016-083).

L'association doit régulariser cette situation, restituer à tous les locataires lésés les loyers perçus au-delà des plafonds et obtenir le remboursement auprès de TGH quand la responsabilité de ce dernier est en cause.

A l'issue du contrôle l'association a produit une copie de sa demande de rendez-vous avec l'office TGH afin de régler le problème rapidement.

D'une manière générale l'association n'opère pas de contrôle du loyer qu'elle répercute au sous-locataire. Or le respect du loyer plafond de la convention doit être vérifié aux deux échelles contractuelles (contrat principal et contrat de sous-location) et l'association doit se référer aux conditions inscrites dans la convention. L'association pouvait d'autant moins le faire qu'elle n'était pas en possession de la totalité des conventions lors du contrôle. Depuis elle a pu les récupérer auprès des propriétaires (à l'exception de deux logements privés) et peut donc désormais les faire appliquer. Dans sa réponse l'association indique qu'un travail de numérisation des dossiers propriétaires est en cours de manière à pouvoir plus facilement réaliser les contrôles nécessaires.

#### **3.3.2 Charges locatives**

Les charges continuent de ne pas être régularisées pour une majorité de locataires.

L'absence de régularisation de charges a déjà été dénoncée dans les contrôles successifs comme une insuffisance récurrente de l'association. Force est de constater que depuis le dernier contrôle la situation a peu évolué alors qu'elle s'était engagée dans ses réponses au contrôle « à mettre tous les moyens en œuvre pour



qu'elle soit réalisée ». Pour le parc propre, la régularisation des charges est effectuée réglementairement pour les six logements situés à Dunes mais les quatre logements de la Rue Gillaque à Montauban ne font l'objet d'aucune régularisation.

Pour les opérations données en sous-location par des bailleurs sociaux, à l'exception des 3 logements de la rue Chamier, l'association ne répercute pas sur le compte des sous-locataires la régularisation qui lui est pourtant fournie, en tant que locataire principal, par les bailleurs concernés (« TGH » et SA « Patrimoine»). Même si, après analyse, l'association est globalement perdante, certains sous-locataires subissent néanmoins un manque à gagner (de 6,86 € à 68,66 € en 2015).

Enfin, pour les logements appartenant à des propriétaires privés, la régularisation reste aléatoire, l'association éprouvant toujours autant de difficultés à obtenir les justificatifs des dépenses.

A l'issue du contrôle, l'association s'est engagée à envoyer un courrier aux propriétaires pour leur rappeler leurs obligations et à intégrer dans le mandat une obligation de résultat pour la transmission des arrêtés de charges en fin d'année.

Pour son propre parc, elle indique que le travail nécessaire est en cours pour mettre en place une régularisation des charges, à l'exception des locataires de la résidence sociale et des quelques logements en ALT en secteur diffus, soumis à un régime spécifique ne le permettant pas. Une salariée a été désignée pour numériser tous les dossiers locataires et propriétaires.

### **3.3.3 Prestations de gestion pour le compte de « clés du sud »**

Par convention, l'agence « Clés du sud » confie à l'association des prestations de gestion locative et d'accompagnement social. Le premier type de prestations est rémunéré à hauteur de 70 % des honoraires de gestion encaissés par « Clés du sud » et le deuxième à hauteur de 88 % de l'aide reçue au titre de la médiation locative. En 2015, la rémunération globale s'est élevée à 21 381 € contre 11 495 € en 2003, soit une augmentation de 86 % qui montre la part croissante de cette activité dans le chiffre d'affaire.

## **3.4 CONCLUSION**

L'association remplit sa mission sociale en permettant à des publics fragiles d'accéder au logement dans des conditions économiques favorables. Cependant la gestion locative manque toujours de rigueur et les différentes irrégularités relevées, la plupart déjà signalées dans le dernier contrôle, doivent être corrigées. La réalisation des diagnostics techniques obligatoires, pour des raisons de sécurité, est particulièrement urgente.



## 4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. isolées	Familles monoparentale	Revenu < 20% *	Revenu < 40% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
150 ménages logés en 2015	56 %	32 %	64,3 %	85,7 %	68,6 %	79,0 %
Région (OPS 2012)	42 %	22 %	28,3 %	47,7 %	59,2 %	35,8 %

\* données disponibles : revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS au moment de l'attribution.

Si l'association tient des statistiques précises sur la nature des revenus et la composition familiale des locataires, elle ne le fait pas sur le niveau de revenu, le pourcentage de bénéficiaires d'allocations logements (APL et ALS) et le nombre d'occupants en situation d'impayé. Il est donc difficile d'établir des comparaisons avec d'autres bailleurs et de décrire des évolutions sur plusieurs années. Elle n'a d'ailleurs pas rempli l'enquête OPS (obligatoire dès 5 logements).

Il ressort néanmoins des données existantes que la population logée est caractérisée par sa grande fragilité sociale avec une majorité de bénéficiaires des minimas sociaux (79 % au 1<sup>er</sup> novembre 2016). Les personnes isolées et les familles monoparentales sont surreprésentées par rapport aux locataires des bailleurs sociaux.

Le contrôle des attributions sur 2 ans a permis de situer le revenu des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS au moment de l'entrée dans les lieux (cf. § 4.2.3)

### 4.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 4.2.1 Connaissance de la demande

L'association n'est pas assujettie au numéro unique et n'a pas accès au système national d'enregistrement (SNE). Elle aide en revanche les demandeurs à s'inscrire sur le SNE lorsqu'ils font une demande HLM ou à l'issue de leur location à SOLIHA. Le vivier des demandeurs est principalement alimenté par les deux permanences d'orientation qu'elle tient, une à l'intention des adultes et l'autre à l'intention des jeunes de moins de 25 ans (CLAJ). Ces permanences sans rendez-vous, alimentées par le réseau des travailleurs sociaux et le bouche à oreille, ont d'abord une vocation de conseil, mais un logement peut être proposé si une urgence ou un besoin de suivi social est détecté. D'autres demandeurs sont adressés par les instances institutionnelles auxquelles participe l'association (CLIS pour le public prioritaire préfet et SIAO pour l'ALT).

#### 4.2.2 Gestion des attributions

Bien que non soumis réglementairement à l'obligation de constituer une commission d'attribution des logements, l'association a mis en place une procédure de validation des dossiers par une « commission » qui se réunit en moyenne une fois par mois. Composée à l'origine du directeur et d'une CESF, son fonctionnement a été amélioré depuis le dernier contrôle : le directeur a été remplacé par un administrateur, actuellement la vice-présidente, qui préside la commission.

#### 4.2.3 Analyse de la gestion des attributions

Le contrôle des dossiers des 14 attributions de logements conventionnés réalisées de janvier 2015 à octobre 2016 n'a pas révélé de dépassement de plafonds de ressources. Toutefois l'association utilise comme référence unique, pour toutes les attributions, le plafond PLUS (logement social ordinaire) alors que la plupart des logements HLM gérés (90 %) sont des logements très sociaux (PLAI/PLATS) avec un plafond beaucoup plus bas (environ 60 % du plafond PLUS variable selon les catégories de ménages). Le risque d'erreur était donc possible, même si sur la période considérée les deux ménages dont les revenus dépassaient le plafond PLAI ont été logés « par chance » dans des logements privés conventionnés soumis au même plafond que le PLUS.

Ce constat illustre l'analyse du paragraphe 3.3.1 sur la méconnaissance des conventions APL des logements gérés pouvant conduire à des irrégularités.

Les attributions ont un caractère plus social que celles des bailleurs sociaux du département puisqu'elles ont été prononcées à 85,7 % à destination de ménages avec des ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS et à 64,3 % en faveur de ménages avec des ressources inférieures à 20 % (contre respectivement 65,9 et 43,3 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département, enquête OPS 2012 emménagés récents). L'association ne tenant pas de statistiques sur les revenus des occupants, il n'est pas possible d'établir de comparaison sur l'ensemble du parc, en incluant les logements non conventionnés. Néanmoins la gestion n'étant pas différenciée et les ménages étant sélectionnés selon les mêmes critères, on peut supposer que l'occupation est la même pour tout le parc et orientée de fait sur l'accueil des ménages à très bas revenus. La faiblesse des revenus n'est pourtant pas le critère de sélection pour l'accès au logement, qui s'opère plutôt sur des problématiques sociales difficiles à gérer dans un cadre locatif ordinaire (précarité, manque d'autonomie, violence, addiction, surendettement,...).

### **4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

#### **4.3.1 Contrats de location et de sous-location**

Les baux, non mis à jour, comportent des erreurs et des clauses abusives ou illicites.

L'association n'a pas mis à jour les baux (contrats de location et de sous-location) par rapport aux évolutions réglementaires récentes. La réduction du délai de restitution du dépôt de garantie à un mois n'est pas indiquée et l'élargissement de tous les cas de réduction du délai de préavis à un mois n'est pas mentionné (article 6 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Les baux comportent également des clauses obsolètes comme celle qui prévoit de garnir les lieux de meubles ou celles susceptibles de minorer la responsabilité du bailleur, relatives aux troubles de fait ou accidents subis par les locataires.

La clause interdisant au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur en cas de vol ou de détérioration ou de trouble de jouissance dans les lieux loués est illégale et par conséquent réputée non écrite (cf. art. 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Par ailleurs, la Commission nationale des clauses abusives (recommandation n° 2001-01 du 17 février 2000) considère que la clause figurant dans les « *conditions générales* » qui oblige le locataire à « *tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers de valeur suffisante pour garantir le paiement du loyer et des charges* » fait double emploi avec le dépôt de garantie.

Enfin les baux de location du patrimoine propre sont en partie rédigés, par erreur, en tant que baux de sous-location.

A l'issue du contrôle, l'association a communiqué à l'Ancols ses nouveaux baux qu'elle s'engage à utiliser à l'avenir. Elle explique qu'elle a obtenu une aide de la fédération SOLHIHA pour les mettre à jour réglementairement, conformément à la loi ALUR.

L'absence des documents à joindre aux baux prive l'occupant du logement d'une information suffisante.

Le décompte des surfaces n'est pas joint aux baux (location ou sous-location). Le dossier comportant le diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'état des risques naturels et technologiques n'est ni annexé, ni remis au locataire ou au sous-locataire à la signature du contrat. Enfin, le montant du loyer maximum autorisé n'est pas indiqué sur les quittances pour les logements conventionnés.

L'association à l'issue du contrôle s'est engagée à fournir une copie des diagnostics à tous les locataires dès qu'ils seront réalisés, selon les modalités déjà évoquées plus haut. Par ailleurs, elle a demandé à son fournisseur du logiciel de gestion locative, d'apporter une solution pour inscrire le montant du loyer maximum mensuel sur les quittances des logements conventionnés.

## 4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

<b>Impayés<sup>2</sup></b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Coût des créances douteuses</b> en k€	32	31	24
soit en % des loyers et charges quittancés	7,2 %	8,0 %	6,5 %
<i>p.m. médiane HLM</i> <sup>3</sup>	13,5 %	<i>nc</i>	<i>nc</i>

Le montant des impayés sur les 3 dernières années est faible. L'évolution est à relativiser puisque sur de petits volumes il suffit d'un ou deux montants significatifs d'impayés en plus ou en moins pour que la variation des ratios soit importante dans un sens comme dans l'autre. Les bons résultats obtenus malgré la fragilité des ménages logés sont liés au suivi social de l'ensemble des locataires par les CESF qui permet une détection précoce des difficultés de paiement. De plus la procédure de recouvrement est rigoureuse avec la mise en place de plans d'apurement et l'engagement de procédures d'expulsion si nécessaire.

## 4.5 CONCLUSION

L'association remplit pleinement sa mission sociale en logeant une population particulièrement fragile. Elle apporte une plus-value par rapport aux bailleurs sociaux en assurant un suivi social de qualité. Sur un plan réglementaire les baux doivent être mis à jour.

---

<sup>2</sup> Impayés locatifs du bilan et pertes sur irrécouvrables comptabilisées dans l'année

<sup>3</sup> Ensemble des organismes d'HLM pour 2013

## 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

La tenue de la comptabilité est assurée par une seule personne, responsable également de la gestion locative et de la gestion du personnel. Ce rôle « multitâches » dans des domaines variés avec des réglementations complexes, explique que malgré sa bonne volonté, certains chantiers n'aient pas abouti. Ainsi la mise en place d'une comptabilité par activité avec des fiches de temps du personnel a été initiée mais n'est pas finalisée. Or, cet outil est absolument nécessaire dans la mesure où certaines prestations ne semblent pas facturées à leur juste prix, par méconnaissance de leur coût réel, ce qui explique une partie des difficultés de l'association. La comptabilité analytique donnerait des bases de négociation avec les financeurs et permettrait d'orienter les choix stratégiques entre les différentes activités.

### 5.1 ANALYSE FINANCIERE

Analyse de la rentabilité d'exploitation

Montants en milliers d'euros	estimation					commentaires
	2012	2013	2014	2015	2016 *	
Charges directes décaissables	937	818	812	763	755	baisses des dépenses 2015: déplaçts, honos, entretien, loyers...
<i>dont entretien (c/615)</i>	6	4	33	8	30	2014: sinistre à Dunes 2013: 2 départs; 2014: nouveau directeur/6 mois
<i>dont coûts salariaux</i>	434	358	318	348	388	
Produits réels encaissables	829	890	815	813	760	
<i>dont subventions</i>	25	25	25	25	20	
<b>marge brute</b>	<b>-108</b>	<b>72</b>	<b>3</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	
Charges financières	4	7	1	1	0	
Produits financiers	2	1	0	1	0	
<b>Balance financière</b>	<b>-2</b>	<b>-6</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>CAF brute hors exceptionnel</b>	<b>-110</b>	<b>66</b>	<b>2</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	
Charges exceptionnelles	3	6	18	1	1	
produits exceptionnels	9	8	157	17	1	Renoncement de créanciers en 2014
<b>Balance des exceptionnels</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>139</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	
<b>CAF</b>	<b>-104</b>	<b>68</b>	<b>141</b>	<b>66</b>	<b>5</b>	
Remboursement capital des emprunts	19	11	80	10	13	échéances différées: 22 k€ en 2018 puis 33 k€ ensuite
<i>dont remboursts anticipés</i>	0	0	21	0	0	
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>-123</b>	<b>57</b>	<b>82</b>	<b>56</b>	<b>-7</b>	= fonds propres dégagés par l'exercice = rentabilité hors éléments exceptionnels
<b>AUTOFINANCEMENT courant</b>	<b>-129</b>	<b>55</b>	<b>-57</b>	<b>40</b>	<b>-7</b>	
<i>p.m. résultat comptable</i>	<i>-66</i>	<i>8</i>	<i>138</i>	<i>24</i>		

\*Selon les informations fournies par Soliha en décembre 2016

<i>ratio coûts salariaux/CA</i>	52 %	40 %	39 %	43 %	51%	nouvelle augmentation en 2015, en 2016, et probablement en 2017
<i>ratio CAF/CA</i>	-13 %	8 %	17 %	8 %	1%	baisse du CA sans diminution comparable des dépenses
<i>ratio autofi courant/CA</i>	-16 %	6 %	-7 %	5 %	-1%	rentabilité structurelle faible devenant négative en prévision 2016
<i>ratio autofi net/CA</i>	-15%	6%	10%	7%	-1%	rentabilité effective faible devenant négative en prévision 2016

## ANALYSE DE LA STRUCTURE DU BILAN

En k€	2012	2013	2014	2015	commentaires
Capitaux propres	-87	-87	43	64	
Provisions pour risques et charges	0	15	39	70	
Dettes financières	200	133	93	93	en 2013: étalement de dettes LT passées en CT année par année (c/4675)
Actif immobilisé net	148	125	100	82	
<b>Fonds de Roulement Net Global (FRNG)</b>	<b>-35</b>	<b>-64</b>	<b>75</b>	<b>145</b>	amélioration liée à l'autofinancement des années 2014 et 2015
Actifs d'exploitation nets	144	127	181	126	
PM provisions créances douteuses	77	102	93	89	
Dettes à court terme	296	498	393	512	2015: dont 117 k€ (c/487 "produits constatés d'avance") constituant des charges futures*
<b>Besoin en fonds de roulement (BFR)</b>	<b>-152</b>	<b>-371</b>	<b>-212</b>	<b>-386</b>	
<b>Trésorerie nette (FRNG-BFR)</b>	<b>117</b>	<b>307</b>	<b>287</b>	<b>531</b>	hausse 2015 liée en partie aux "produits constatés d'avance" (ci-dessus)
<b>FRNG en mois de dépenses</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>2,3</b>	
Trésorerie en mois de dépenses	1,5	4,5	4,2	8,4	

Du fait de l'obtention de différés de remboursement d'emprunts de la part de la CDC et de renoncements de plusieurs créanciers en 2014, la structure financière et la trésorerie ont été redressées, le fonds de roulement négatif jusqu'à 2013 redevenant positif (+145 k€ fin 2015).

Cet équilibre reste fragile et provisoire, les différés d'amortissement obtenus ne faisant que reporter une charge que l'association ne semble pas en mesure d'assumer dans les prochaines années, sauf développement de son activité et de sa rentabilité. Or, cette rentabilité, mesurée par le niveau de l'autofinancement d'exploitation est faible, même avec 10 k€ de remboursement d'emprunts contre 22 k€ en 2018 puis 33 k€ annuels par la suite. En outre, après une baisse en 2014, la croissance des dépenses de personnel constatée en 2015 et une nouvelle augmentation engagée en 2016 et 2017 sur la base des recrutements réalisés ou à venir, ne peut que détériorer un peu plus l'exploitation. Pour 2016, les éléments produits laissent prévoir un autofinancement à nouveau négatif (comme avant 2013) ce qui correspond à une consommation des ressources à long terme et à une détérioration du fonds de roulement.

L'origine du niveau de rentabilité a été recherchée par une analyse simple par activité, sur la base des informations, en particulier sur les charges salariales, fournies par l'association :

### Analyse schématique des activités en 2015

	Produits	Charges salariales	Autres Charges	Subvention d'équilibre du CD	résultat	Marge
<b>Gestion Immobilière</b>	368	41	372		-45	
<b>Accompagnement social lié à la GI</b>	97	100			-3	
<b>Autres prestations sociales et techniques</b>	188	250			-62	
<b>Total</b>	<b>653</b>	<b>391</b>	<b>372</b>	<b>160</b>	<b>-110</b>	<b>50</b>

Il ressort de cette analyse qu'aucune activité n'est équilibrée hors subvention du conseil départemental.

La gestion immobilière est structurellement déséquilibrée : les produits (loyers encaissés) ne couvrent même pas les charges hors salaires (constituées essentiellement des loyers payés aux propriétaires).  
Seule la subvention d'équilibre du conseil départemental, « non ventilée » permet un résultat positif.

## **5.2 CONCLUSION**

La situation financière reste fragile et des mesures de redressement devront être prises pour conserver un autofinancement positif. Ainsi la mise en place d'une véritable comptabilité analytique permettant des réflexions stratégiques étayées semble une première étape indispensable. Cela permettra, dans un second temps, d'établir des prix viables pour les prestations et de consolider des partenariats avec les acteurs du département qui souhaitent faire perdurer le rôle social joué par l'association.

## 6. ANNEXES

### 6.1 INFORMATIONS GENERALES SUR L'ASSOCIATION

**AU 22 SEPTEMBRE 2016**

**RAISON SOCIALE : SOLIHA TARN-ET- GARONNE**

**SIÈGE SOCIAL :**  
 Adresse du siège : 12-16 allée du Consul Dupuy Téléphone : 05 63 91 65 60  
 Code postal, Ville : 82000 MONTAUBAN

**PRÉSIDENT: Gilbert RAUST**

**DIRECTEUR : Laurent DESALME**

Fonction au sein de l'association	Prénom et Nom	Désignés par :
Président d'honneur (bureau)		
Président (bureau)		
Vice-présidente (bureau)		
Trésorier (bureau)		
Secrétaire (bureau)		
Administrateur		
Administrateur		
Administrateur		CAF
Administrateur		CAPEB
Administrateur		CCI
Administrateur		CODERPA
Administrateur		DDT
Administrateur		Conseil Départemental
Administrateur		Conseil Départemental
Administrateur		Mairie de Castelsarrasin
Administrateur		Mairie de Moissac
Administrateur		GMCA et CCAS de Montauban
Administrateur		Mairie de Valence d'Agen
Administrateur		Ordre des Architectes
Administrateur		UDAF
Administrateur		Association des maires
Administrateur		Association des maires

<b>EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2015</b>	Cadres :	1	Total administratif et technique : 8
	Maîtrise :	7	
	Employés :		
	Gardiens :		Effectif total : 8 (8 ETP)
	Employés d'immeuble :		
	Ouvriers régie :		

## 6.2 ORGANIGRAMME

En décembre 2015, le personnel de l'Association était le suivant :

### **Direction – Administration Générale**

Directeur :

Laurent DESALME

Comptable :

Accueil général :

### **Missions techniques**

Chargée d'opération :

Conseillère habitat :

### **Missions sociales**

Conseillère ESF :

Conseillère ESF :

Conseillère ESF :



### 6.3 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	OPAH	Opération Programmée d'amélioration de de l'Habitat
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAGM	Communauté d'Agglomération du Grand Montauban		
CAF	Capacité d'Auto Financement	PLS	Prêt Locatif Social
CAE	Contrat d'accompagnement à l'Emploi	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements		
CESF	Conseillères en économie sociale et familiale	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CMP	Code des Marchés Publics	SCP	Société Coopérative de Production
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DALO	Droit Au Logement Opposable	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	TGH	Tarn-et-Garonne Habitat
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible

**SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif**

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

